RESEARCH HIGHLIGHT

December 2005

Socio-economic 05-037

STUDENT HOUSING IN CANADA: DEVELOPING A METHODOLOGY TO COLLECT DATA AND INFORMATION

INTRODUCTION

In the fall of 2001, an estimated 645,000 full-time students were enrolled in Canadian universities while an additional 410,000 full-time students were enrolled in postsecondary programs in Canadian colleges. Over the last 20 years, students outside the 18- to 24-year-old cohort have accounted for an increasing proportion of university and college enrolments and today, students over the age of 24 account for approximately 25 per cent of university enrolments. While Canada has a high percentage of postsecondary education enrolment, information on how students are housed and on the student housing market is limited. This is despite their meaningful impact on the market, due not only to their sheer numbers but also due to the fact that there has been an important increase in the number of older students who are more likely to seek lodging away from the parent family.

Despite an extensive review of the literature and a search of the major databases available, very little statistical information specific to student populations and their housing was uncovered. The available information is limited, scattered and uncoordinated. No inventory, even of post-secondary-owned student housing seemed to be available and no organization dealing in post-secondary student affairs seemed to have focused on the state of student housing.

Students are faced with a variety of accommodation options while attending postsecondary institutions. These alternatives range from on-campus housing (facilities owned and operated by the college or university) to off-campus choices from living at home or in a family-owned secondary residence to shared or unshared accommodation in the rental market.

OBJECTIVE

The intent of the study was to assess the feasibility of developing a data collection methodology that is actionable and which would be able to generate student housing-related data that is valid, reliable and timely. The developed methodology would then be assessed to determine its ability to gather information on the state of student housing in Canada and the housing options available to students. Benchmark student-housing data and information would focus on, but not be limited, to: student housing costs; housing supply and demand; types of accommodations used by students; and characteristics and location of accommodations, including size, quality and amenities.

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

METHODOLOGY

To address the research objectives, a comprehensive research design consisting of a number of different elements was used. The approach focused on all Canadian post-secondary institutions and on all types of post-secondary students. In order to provide scope to the research, definitions for these variables were needed:

1) Post-Secondary Institutions ("eligible" institution): All institutions in Canada based on the lists compiled by the Canadian Information Centre for International Credentials (CICIC) in co-operation with provincial/territorial education ministries and the National Association of Career Colleges (NAAC). Only post-secondary institutions who owned housing stock, offered programs of nine months in duration or more and had a total student population of 500 or more were included in the scope of the methodology.

2) Post-Secondary Student: An individual enrolled at an "eligible" institution and registered as either a full-time student or part-time student registered in a minimum of nine hours of course/program work per week. Part-time students were excluded if working 30 or more hours per week. Co-op students are considered full-time students. Distance learning students are excluded.

The research design included qualitative and quantitative components and all activities were geared towards the development of a comprehensive, actionable methodology to obtain reliable, representative student housing data.

The purpose of the qualitative research elements was to gain a broader understanding of the issues of post-secondary student housing and to aid in the development of the quantitative methodology. These elements included:

- key informant interviews that increased the level of understanding of how post-secondary institutions provide and facilitate access to student housing;
- in-depth interviews with stakeholders including post-secondary institution staff, students and student association representatives to better understand the student housing market from a variety of perspectives and to obtain robust qualitative data on the issues of relevance;
- focus groups to pre-test the content of the surveys and related collateral materials.

FINDINGS

The results of the interviews and focus group sessions shaped the methodology for an online survey targeted to both post-secondary institutions and students. These were deemed as the best instruments and medium to use to obtain the desired data. Interview and focus group results also helped to narrow the content of the surveys and provided insights to maximize participation rates and data collection results. Aside from the content found in the post-secondary institution survey and the student survey, the following are key findings from the interview and focus group sessions.

- A variety of issues were seen as important to post-secondary student housing stakeholder groups. These included: the cost of various types of units, types of units being constructed, costs associated with student housing, residence-type information (for example, upkeep), amenities included in rental costs, types of public/private partnerships for accommodation management.
- Most institutional representatives indicated that institutions should have no concerns or issues in providing the information requested, as long as it did not include any requests for personal information about students.
- It was unlikely that institutions would provide direct contact information for students for the administration of the student survey. Limiting access to students has always been an important issue in post-secondary institutions.
- The complexity of the data and information required and the quantitative nature of that data suggested the use of surveys. The multiple audience types necessary to retrieve all desired data elements suggested the use of two survey instruments for student and post-secondary institution audiences.
- The best manner to contact students to achieve a random sample would be through in-person contact at selected and representative campuses in each test centre.
- An online survey was deemed the more appropriate quantitative data collection method than focus groups, paper or hard-copy surveys or telephone surveys. Target respondents (post-secondary housing providers and students) are extremely familiar in the use of the technology and were likely to have e-mail addresses. Additionally, using an online survey complements the typical lifestyle of students as target respondents—as there is no set schedule for delivery and completion and students can complete it at their leisure.

- The best time of year to implement both surveys would be February or March, before or after the study break, before the pressure of final exams. Also, students will have more to say about their housing as they will have been living there a while.
- Intercept interviews, e-mail reminders and incentives, such as prizes, were uncovered as ways to encourage student participation in the survey.
- Sharing findings was recommended as the best way to encourage post-secondary participation, particularly information allowing comparison between institutions.

Data and information collection using the developed methodology proved to be useful. The supporting qualitative research helped to ensure appropriate survey content and optimum qualitative data collection design. The student and post-secondary institutional surveys proved to be actionable and provided valid and reliable housing data. Based on the assessment of the quality of the data, the survey instrument was strong overall and data found to be reliable and useable. Response rates were sufficient to provide representative data for all data. However, despite the positive assessment, a few areas warrant mention in an effort to improve these rates for each survey type to allow for greater analysis.

- The present length of the survey may be a hindrance to an optimal response rate. The majority of uncompleted surveys contained data up to the first 10 per cent of the survey. The survey length for this type of audience might have been considered lengthy following the first 10 per cent of survey completion.
- An analysis of the questions contained within the survey performed well. There was a low incidence of "don't know/refusal" and unambiguous responses for all questions.
- The fieldwork was undertaken from March 29th through May 31st. The research was designed to coincide with the student pilot test, as well as to accommodate the typical schedules of housing officers. That is, through the qualitative phase of this research, it was determined that mid-way through a semester would likely be the least busy time for housing departments. In terms of future administration, it is advisable to implement the survey mid-way through either the fall or winter semesters.
- The selected methodology represents a very economical way to administer a survey to this target audience without compromising efficiency and accuracy. Through the qualitative research components, it was also clear that this was also the preferred way for housing officers to participate in a survey of this kind. The budget for the pilot test, aside from professional time, was negligible. Alternative methods of survey deployment include telephone, mail-back and online. A brief analysis of these alternatives demonstrated that significant cost savings were realized by deploying the survey instrument online.

Survey of Post-Secondary Institutions

Feasibility of the Methodology

The institutional survey, designed to obtain information about the housing stock supply, structure types, amenities offered, vacancy rates and other issues, was administered to 288 post-secondary institutions across Canada. Targeted institutions were based on the lists obtained from the CICIC and the NAAC and amended to be reflective of the predefined research definition of "post-secondary institution." The finite and manageable list of "eligible" institutions provided the opportunity to conduct a census of post-secondary institutions rather than surveying a representative sample. In total, 88 institutions responded, representing a 31 per cent response rate. Based on a sample of this size, the findings can be considered accurate within +/-8.8 per cent, 19 times out of 20 (adjusted for a finite population). The response rate for this survey fell within relatively standard range for this type of survey method and target audience.

Post-Secondary Institution Survey Results

The following are summary results from the survey of post-secondary institutions.

- The schools who responded to the survey had a range of on-campus housing capacity. Over half (60 per cent) of responding schools own student housing (either on or off-campus) with 77 per cent of these schools saying their student housing was located on-campus. Two thirds (64 per cent) of responding schools that own on-campus housing can house less than 400 students and 22 per cent said their capacity was over 1,000 students. Dormitory residences were the most common type of housing on-campus. Among schools that own on-campus housing, 82 per cent offer dormitory-style residences and 63 per cent have apartments, townhouses or houses. Only one in ten responding schools offers family units.
- Smaller post-secondary institutions appear to have greater on-campus housing options for students than institutions with larger student populations. At the time of the survey, only 23 per cent of institutions responded as having fewer than 1,000 registered students; however, 75 per cent of institutions responded they were capable of housing between 0-1,000 students.

- The results showed a range of rents and amenities available. For example, rents for a single dormitory ranged from a low of $155 to a high of $1,268. Average rents also varied by the number of bedrooms contained in the on-campus unit—the greater number of bedrooms, the lower the average rent (Table 1). The majority of the rents included heat, electricity and laundry. There was considerable variety in the other amenities included in rent, for instance some included meal plans and some did not.

Table 1: Average Monthly Rents (Costs) Reported for Post-Secondary Institution Accommodations to Students
by Type of Unit and Target Market

Type/Target	Average	Rent Range	
		Low	High
Single dormitory	$397	$155	$1,268
Twin dormitory	$405	$145	$948
Bachelor	$412	$215	$692
One-bedroom	$511	$249	$850
Two-bedroom	$466	$210	$884
Three+-bedroom	$413	$155	$885
Family unit	$659	$420	$1,100

- There is a wide variety of amenities included in the average rent of post-secondary institution student housing. Regardless of whether the student housing units were owned or leased by the post-secondary institution, the large majority included heat, electricity and laundry facilities in the cost of the rent. Following these items, there is a considerable variation in the services included in their accommodations.
- Students in all responding institutions face low on-campus vacancies rates when looking for housing. At the beginning of the school year most institutions reported that their housing is filled to capacity. A majority of housing officials said that the vacancy rate for on-campus, off-campus and leased housing has stayed the same in 2004 compared to the past two—three years.
- Only one out of every five post-secondary institutions in Canada has short-term plans to increase student housing. Despite the fact that more than 50 per cent of responding post-secondary institutions expect an increase in student population over the next five years, only 21 per cent of responding institutions have plans to increase student housing on- or off-campus. Some post-secondary institutions have already begun planning for expected student population increases. When asked if they are currently building new student housing units, 15 per cent of post-secondary institutions responded yes.
- Schools commonly provide student assistance to find housing. More than four in five (84 per cent) institutions who responded to the survey provide information or assistance to students looking for off-campus housing.

Survey of Students

Feasibility of the Methodology

The student survey was administered online to a random sample of students enrolled in selected post-secondary institutions in two selected urban centres. Cost considerations and the initial survey response rates were factors that limited the implementation of the student survey to only one larger and one smaller urban centre—Toronto and Halifax. Also, by including only two cities, the pilot was expected to yield data that enabled greater sub-group analysis. Five institutions were selected in each city (Table 2).

Toronto	Halifax
Ryerson University	Dalhousie University
University of Toronto—St. George Campus	University of King's College
Humber College of Applied Arts and Technology	Saint Mary's University
George Brown College of Applied Arts and Technology	Nova Scotia Community College—Institute of Technology Campus
York University	Mount Saint Vincent University

Table 2

Students were recruited through an intercept methodology that involved:

- Interviewers canvassed the selected campuses for either a half or full day and handed out flyers that contained information about the survey.
- Students were asked to read the flyer and were told about the survey, the prize draw, etc.
- Those who agreed to participate in the survey were asked for their e-mail address (for reminders and prize draw notification) and to show their student ID to verify eligibility for the survey.
- Students were given a password/PIN to access the online survey. Use of the password/PIN prevented students from logging back on to complete the survey more than one time.

- Interviewers were instructed to maximize coverage at the institutions by moving through the campus (for example, different faculties, student union centre, residences, etc.) to ensure strong recruitment.

In total, 1,372 random students from various post-secondary campuses were recruited to participate in the online survey—632 students from Toronto and 740 students from Halifax. Of the 1,372 students recruited, 332 students completed the survey for a response rate of 24 per cent. The sub-group response rates are 27 per cent for Halifax and 21 per cent for Toronto. Based on a sample of this size, the findings can be considered to be accurate within +/-5.38 per cent, 19 times out of 20.

Student Survey Results

The following are selected summary results from the survey of students.

- Despite the range of on- and off-campus housing options available to students, most students choose to live at home while pursuing their post-secondary education. Nearly half of the survey respondents said they were living at home with their parents/guardians during the school year. In most cases, cost consideration was the primary driver for respondents who choose to stay at home during the school year. There were slight differences in reporting between centres. A greater proportion of post-secondary students attending school in the Toronto area were living at home compared to students in Halifax. At the time of the survey, approximately 54 per cent of students in Toronto were living at home, compared to only 36 per cent of students in Halifax.
- The proportion of students living at home is even greater for those students whose origin was the same as the centre in which the institution was located. Almost three out of every four respondents, whose hometown was the same institutional location, remained at home with their parents/guardians during the school year.
- The majority of respondents who were not living at home with their parents/guardians were living off campus during the school year. The propensity for living in on-campus accommodations was greater in Halifax than in Toronto, with more than 30 per cent of students in Halifax not living at home choosing to live on campus, as compared to approximately 20 per cent of students in the Toronto area living on-campus.
- The foremost choice of dwelling types for off-campus housing was apartment living. This was consistent in both Toronto and Halifax, where more than 60 per cent of off-campus students indicated they lived in this type of accommodations. However, the second most common dwelling type differed by centre, where 21.6 per cent of students in Halifax reported living in a single-detached house (rented or owned) while in Toronto 20.8 per cent reported living in a rooming house or "rented room."
- From the survey results, there did not appear to be a preference for the various bedroom types (such as, number of bedrooms) among students. Overall, students appeared to be almost equally likely to be living in one-bedroom accommodations (27 per cent), two-bedroom accommodations (28 per cent) or three-bedroom accommodations (29 per cent). Students in Toronto were more likely to be living in one-bedroom accommodations while students in Halifax were more likely to be living in two- or three- bedroom units. These results coincide with the likelihood of students to be sharing accommodations, as almost three out of every four respondents shared their accommodations with others.
- On average, the cost of living for off-campus students in Toronto was higher than the cost of living in Halifax. At the time of the survey, there was a lower percentage of students in Toronto paying less than $400 per month for their accommodations, as compared to Halifax. At the same time, there was a greater percentage of students in Toronto paying more than $500 per month versus those in Halifax.
- Reasons for living in on-campus accommodations versus off campus accommodations varied. Students often chose to live in on-campus accommodations for reasons such as location, ease of access to the institution, shared lifestyles with the community and safety. The most commonly cited reasons for choosing off-campus accommodations included the need for privacy, perceived independence, cost and the greater tranquility that is seen to come with off-campus accommodations.

CONCLUSION

The methodology designed to obtain representative, quantitative student housing data in Canada proved to be feasible and provided valid and reliable housing data.

Based on the study's findings-coupled with detailed analysis of the research by CMHC, the following conclusions are made and recommendations offered to enhance the survey methodology:

1) Alternative methodologies were explored and found to have greater cost implications and likely lower response rates from both the post-secondary institution and student perspectives.

a) Costs associated with implementing the methodology can likely be reduced by partnering with post-secondary institutions and others who use the information. Others might include but not be limited to associations, education departments of provincial governments and private stakeholders. Post-secondary institutions and others find value in this data and information for business planning purposes and would likely consider such arrangements.

2) Depending on data and information requirements and funding availability, limiting the implementation of the methodology to the individual urban centre level(s) is suggested:

   a) Both institutions and the students that attend them are predominantly found in urban areas, limiting the ability to gather data representative of the provincial or national level. It should be noted, data and information can be collected from a sample of students at institutions across a province(s), region or for Canada to obtain results representative for these jurisdictions.

   b) While the proposed methodology proved to be less costly to administer than the suggested alternatives, a national implementation would likely prove to be more challenging and costly than implementing the methodology at individual urban centre level.
   A national implementation would require conducting the student survey in each urban centre where the more than 250 post-secondary institutions reside, resulting in exorbitant administrative costs.

3) Technical personnel involved in the programming of the online survey should be included in the design phase of the survey to prevent survey design and administrative problems.

4) Although the proposed methodology proved to be the most suitable alternative for gathering housing data and information from the various sources, additional strategies to improve the response rate should be explored.

CMHC Project Manager: Kris Leaman

Consultant: Phoenix Strategic Perspectives Inc.

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the *National Housing Act*, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

To find more *Research Highlights* plus a wide variety of information products, visit our website at

www.cmhc.ca

or contact:

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Phone: 1 800 668-2642
Fax: 1 800 245-9274

©2005, Canada Mortgage and Housing Corporation
Printed in Canada
Produced by CMHC 13-12-05

OUR WEBSITE ADDRESS: www.cmhc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. Canada Mortgage and Housing Corporation assumes no responsibility for any consequence arising from use of the information, materials and techniques described.

64936

LE POINT EN RECHERCHE

Décembre 2005

Série socio-économique 05-037

LOGEMENT DES ÉTUDIANTS AU CANADA : ÉLABORATION D'UNE MÉTHODE DE COLLECTE DE DONNÉES ET D'INFORMATION

INTRODUCTION

À l'automne 2001, on estimait à environ 645 000 le nombre d'étudiants inscrits à temps plein dans une université canadienne, et à 410 000 le nombre d'étudiants inscrits à temps plein à un programme d'études postsecondaires dans un collège canadien. Au cours des 20 dernières années, la proportion d'étudiants ne se situant pas dans le groupe des 18 à 24 ans a augmenté de plus en plus dans les universités et les collèges, et aujourd'hui, les étudiants de plus de 24 ans comptent pour à peu près 25 % des inscriptions à l'université. Bien que le Canada puisse se targuer de son pourcentage élevé d'inscriptions aux études postsecondaires, on retrouve peu d'information sur la manière dont sont logés les étudiants, ni sur le marché du logement pour étudiants, et ce, en dépit de l'incidence significative de ce groupe sur le marché immobilier, attribuable non seulement à sa taille, mais également à la forte augmentation du nombre d'étudiants plus âgés et donc plus enclins à se loger hors du foyer familial.

Un examen approfondi de la documentation existante et une recherche dans les principales bases de données accessibles n'ont permis de trouver que très peu de statistiques sur les populations étudiantes et leur logement. Les renseignements disponibles sont limités, épars et fragmentaires. Il ne semble pas exister d'inventaire à ce sujet, ni même en ce qui concerne le stock de logements pour étudiants que possèdent les établissements postsecondaires, et aucune organisation consacrée aux affaires des étudiants de niveau postsecondaire ne semble s'être penchée sur cette question.

Pendant leurs études postsecondaires, les étudiants ont le choix entre une variété d'options d'hébergement Celles-ci vont du logement situé sur le campus (dans des installations que possède et exploite le collège ou l'université) au logement hors campus (les étudiants ont alors le choix de demeurer chez leurs parents ou dans une résidence secondaire appartenant à une famille, ou encore de partager un logement trouvé dans le marché locatif ou d'en assumer seuls les frais).

OBJECTIF

L'étude avait pour objectif d'évaluer la faisabilité de l'élaboration d'une méthode de collecte de données pouvant être appliquée et susceptible de générer des données valides, fiables et actuelles sur le logement des étudiants. On devait ensuite évaluer la méthode élaborée afin de déterminer si elle permet de rassembler les renseignements touchant le logement des étudiants au Canada et les options qui s'offrent à ces derniers en matière d'habitation. Les données et renseignements repères sur le logement des étudiants devaient faire état des aspects suivants, sans toutefois s'y limiter : le coût des logements pour étudiants; l'offre et la demande de ce type de logement; les types de logement choisis par les étudiants; l'emplacement et les caractéristiques des logements, dont la taille, la qualité et les commodités incluses dans le loyer.

MÉTHODE

Afin d'atteindre les objectifs de l'étude, on a utilisé un plan d'enquête exhaustif constitué d'un certain nombre d'éléments distincts. L'approche choisie visait l'ensemble des établissements postsecondaires canadiens et des types d'étudiants de niveau postsecondaire. Pour établir la portée de l'étude, on a dû définir les variables suivantes :

1) Établissement postsecondaire (établissement « admissible ») : Tout établissement canadien figurant sur l'une ou l'autre des listes dressées par le Centre d'information canadien sur les diplômes internationaux (CICDI), en collaboration avec les ministères de l'Éducation provinciaux ou territoriaux et l'Association nationale des collèges carrières (ANCC). Seuls les établissements postsecondaires qui possédaient un stock de logements, qui offraient des programmes d'études d'une durée de neuf mois ou plus et dont la population étudiante comptait au moins 500 membres ont été inclus dans la portée de l'étude.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

2) Étudiant de niveau postsecondaire : Toute personne inscrite à un programme offert par un établissement « admissible », comme étudiant à temps plein ou comme étudiant à temps partiel ayant au moins neuf heures semaine de cours ou de travaux prévus au programme. On a décidé d'exclure de la portée de l'étude les étudiants à temps partiel qui travaillaient 30 heures ou plus par semaine et les étudiants inscrits à des programmes de formation à distance. Les étudiants inscrits à un programme coopératif ont été considérés comme des étudiants à temps plein.

Le plan de recherche comprenait des composantes qualitatives et quantitatives, et toutes les activités visaient à faciliter l'élaboration d'une méthode exhaustive et propre à être mise en pratique pour la collecte de données fiables et représentatives sur le logement des étudiants.

Les composantes qualitatives avaient pour objectif de permettre une meilleure compréhension des questions touchant le logement des étudiants de niveau postsecondaire et de favoriser l'élaboration de la méthode quantitative. Parmi ces composantes, on retrouvait notamment :

- des entrevues avec des informateurs clés, visant à augmenter le niveau de compréhension concernant la manière dont les établissements postsecondaires fournissent des logements aux étudiants ou leur en facilitent l'accès;
- des entrevues en profondeur avec les intervenants, notamment le personnel des établissements postsecondaires, les étudiants et les représentants d'associations étudiantes, visant à permettre une meilleure compréhension du marché du logement pour étudiants, d'une variété de points de vue, et d'obtenir des données qualitatives solides sur les questions pertinentes à l'étude;
- des groupes de discussion ayant pour objectif de mettre à l'essai le contenu des sondages et le matériel connexe.

CONSTATATIONS

Les résultats des entrevues et des groupes de discussion ont influé sur la méthode utilisée pour les sondages en ligne ciblant les établissements postsecondaires et leurs étudiants. On a présumé que la formule du sondage en ligne constituait le meilleur moyen pour obtenir les données recherchées. Les résultats des entrevues et des groupes de discussion ont également contribué à la précision du contenu des sondages et fourni des idées pour optimiser les taux de participation et les résultats de la collecte de données. Exception faite du contenu trouvé pour le sondage auprès des établissements postsecondaires et pour celui auprès des étudiants, voici quelques unes des principales conclusions tirées des entrevues et des groupes de discussion.

- Les groupes d'intervenants dans le domaine du logement des étudiants de niveau postsecondaire accordaient de l'importance à une variété de questions, notamment au coût des divers types de logements, au type d'unités construites, aux frais associés au logement des étudiants, aux renseignements divulgués sur le logement en résidence (p. ex., les frais d'entretien), aux commodités incluses dans le loyer, aux types de partenariats public-privé conclus pour la gestion de l'hébergement.
- La plupart des représentants d'établissement postsecondaire ont indiqué que les établissements devraient accepter de fournir l'information demandée sans problème, pour autant qu'on ne leur demande pas de divulguer des renseignements personnels sur les étudiants.
- Il est peu probable que les établissements postsecondaires acceptent de divulguer les coordonnées permettant de contacter directement les étudiants, aux fins de l'administration du sondage auprès des étudiants, car les établissements postsecondaires ont toujours eu à cœur la limitation de l'accès aux renseignements personnels des étudiants.
- La complexité des données et des renseignements requis et la nature quantitative de ces derniers nécessitaient l'utilisation de sondages. Les audiences multiples qu'il fallait interroger pour obtenir tous les éléments de données nécessaires commandaient l'utilisation de deux instruments de sondage, l'un conçu pour les étudiants et l'autre pour les établissements postsecondaires.
- Le meilleur moyen de contacter les étudiants pour établir un échantillon probabiliste consisterait à les rencontrer en personne dans les campus représentatifs sélectionnés de chaque centre urbain à l'étude.
- On a déterminé qu'un sondage en ligne représenterait probablement une méthode de collecte de données quantitatives plus appropriée que les groupes de discussion ou les sondages sur papier ou au téléphone. Les sujets ciblés (étudiants de niveau postsecondaires et leurs fournisseurs de logements) connaissent très bien les rouages technologiques et possèdent fort probablement une adresse courriel. Qui plus est, la formule du sondage en ligne s'harmonise très bien au style de vie typique des étudiants. En effet, dans le cadre de cette formule, il n'y a pas de calendrier de livraison fixé, et les étudiants ont la possibilité de remplir le sondage quand bon leur semble.
- Le meilleur moment de l'année pour lancer les deux sondages serait en février ou en mars, soit avant ou après la semaine de relâche, et avant que la pression des examens finaux ne s'installe. Aussi, les étudiants en auraient alors plus long à dire à ce moment sur leur logement, puisqu'ils y habiteraient depuis quelque temps déjà.
- Personne ne s'est opposé à ce que l'on intercepte des participants potentiels, à ce que l'on envoie des rappels par courriel ou à ce que l'on offre des incitatifs, comme des prix, pour encourager la participation des étudiants au sondage.
- Le partage des résultats des sondages a été identifié comme le meilleur moyen de favoriser la participation, particulièrement les résultats permettant une comparaison entre les établissements.

La collecte des données et des renseignements par l'entremise de la méthode élaborée s'est avérée utile. L'étude qualitative à l'appui a favorisé la détermination d'un contenu de sondage approprié et l'optimisation du plan de collecte des données qualitatives. Les sondages menés auprès des étudiants et des établissements postsecondaires se sont révélés réalisables et ont fourni des données valides et fiables sur le logement. À la lumière de l'évaluation de la qualité des données, on constate que l'instrument de sondage était solide en général, et que les données recueillies étaient fiables et utilisables. Les taux de participation ont été suffisamment élevés pour fournir des données représentatives dans chaque segment. Cependant, en dépit de cette évaluation positive, on doit faire mention de certains éléments, dans un effort d'amélioration des taux de participation à chaque type de sondage, cela afin de permettre une analyse plus approfondie de la situation.

- Il est possible que la longueur actuelle du sondage nuise à l'obtention d'un taux de participation maximal. La majorité des participants n'ayant pas rempli complètement le questionnaire ont répondu aux premières questions, jusqu'à concurrence d'environ 10 % de la totalité du sondage. Par la suite, ce type d'audience aura probablement conclu que le sondage était trop long.

- Une analyse des questions posées dans le cadre du sondage a donné de bons résultats. On a constaté une faible incidence de réponses « Je ne sais pas /Refus de répondre » [Traduction] et de réponses ambiguës, cela pour l'ensemble des questions.

- Les travaux sur le terrain se sont déroulés du 29 mars au 31 mai. L'étude avait été conçue pour coïncider avec l'essai pilote sur la population étudiante et pour respecter les calendriers typiques des responsables du logement. C'est à dire qu'au cours de la phase qualitative de la présente étude, on avait déterminé que le milieu de la session constituait probablement la période la moins occupée des services de logement. Aux fins de l'administration future des sondages, on sera bien avisé de les mettre en place au milieu des sessions d'automne ou d'hiver.

- La méthode choisie constitue un moyen très économique de sonder ce groupe cible, sans compromettre l'efficacité, ni l'exactitude de l'enquête. Par l'intermédiaire des composantes de l'étude qualitative, on a également constaté qu'il s'agissait de la formule que les responsables du logement préféraient pour participer à ce genre de sondage. Le budget alloué à l'essai pilote, hormis les honoraires versés aux professionnels, s'est avéré négligeable. Parmi les autres méthodes de sondage, on compte le téléphone, le courrier réponse et le sondage en ligne. Une brève analyse de ces méthodes a révélé que le choix du sondage en ligne a permis de réaliser des économies substantielles.

Sondage auprès des établissements postsecondaires

Faisabilité de la méthode

Le sondage auprès des établissements, conçu pour recueillir des renseignements au sujet de l'offre du stock de logements, des types d'immeubles, des commodités offertes, des taux d'inoccupation et d'autres questions connexes, a été réalisé dans 288 établissements postsecondaires à l'échelle du pays. On a sélectionné les établissements à partir des listes obtenues du CICDI et de la ANCC, que l'on a modifiées pour respecter la définition préalablement établie d'un « établissement postsecondaire ». La liste définitive et traitable des établissements « admissibles » a permis la réalisation d'un recensement des établissements postsecondaires plutôt qu'un sondage auprès d'un échantillon représentatif. De ce nombre d'établissements, 88 ont répondu, ce qui représente un taux de participation de 31 %. Pour un échantillon de cette taille, on peut considérer que les résultats sont exacts à 8,8 points de pourcentage près, 19 fois sur 20 (correction pour une population finie). Le taux de participation au sondage se situait dans une plage relativement normale pour ce type de méthode de sondage et d'audience cible.

Résultats du sondage auprès des établissements postsecondaires

Voici les résultats sommaires du sondage auprès des établissements postsecondaires.

- Les établissements qui ont répondu au sondage disposaient d'une gamme de logements sur le campus. Plus de la moitié (60 %) des établissements participants possédaient des logements pour étudiants (sur le campus ou hors campus). De cette proportion, 77 % ont indiqué que leurs logements pour étudiants se situaient sur le campus. Les deux tiers (64 %) des établissements sondés possédant des logements sur le campus ne pouvaient héberger plus de 400 étudiants, tandis que 22 % ont indiqué que leurs installations pouvaient héberger plus de 1 000 étudiants. La résidence d'étudiants s'est avérée le type de logement le plus commun sur les campus. Parmi les établissements qui possédaient des logements sur le campus, 82 % offraient des logements en résidence, et 63 % proposaient à leur population étudiante des appartements, des maisons en rangée ou des maisons. Seulement un établissement sondé sur dix offrait des habitations familiales.

- Les établissements postsecondaires de moindre envergure semblaient offrir un plus grand choix de logements sur le campus à leur population étudiante que les établissements plus imposants. Au moment du sondage, seulement 23 % des établissements ont fait état d'une population étudiante de moins de 1 000 étudiants inscrits, tandis que 75 % des établissements ont indiqué être en mesure de loger jusqu'à 1 000 étudiants.

- Les résultats ont montré qu'il existait une large fourchette de loyers et de commodités. Par exemple, le loyer d'une chambre individuelle en résidence se situait entre 155 $ et 1 268 $ par mois. Le loyer moyen variait également selon le nombre de chambres de la résidence sur le campus — plus cette dernière comportait de chambres, plus le loyer moyen était bas (Tableau 1). La majorité des loyers indiqués comprenaient le chauffage, l'électricité et les services de buanderie. Une variété considérable d'autres commodités pouvaient être incluses dans les loyers, par exemple, les repas.

- Une grande variété de commodités pouvaient être comprises dans le loyer moyen des logements pour étudiants offerts par les établissements postsecondaires. Dans la grande majorité des cas, que le logement appartienne à l'établissement postsecondaire ou qu'il soit pris à bail par ce dernier, les frais de chauffage, le coût de l'électricité et les installations de buanderie étaient inclus dans le loyer. Mis à part ces commodités de base, les services inclus dans les loyers variaient considérablement.

- Les étudiants de tous les établissements participants doivent faire face à un faible taux d'inoccupation sur le campus lorsqu'ils cherchent un logement. La majorité des établissements ont indiqué que leurs logements sont tous occupés au début de l'année scolaire, et que les taux d'inoccupation des logements situés sur le campus, des logements hors campus et des logements pris à bail sont restés à peu près stationnaires en 2004, comparativement aux deux ou trois années Précédentes.

- Seulement un établissement postsecondaire canadien sur cinq disposait de plans à court terme pour augmenter le nombre de ses logements pour étudiants. Malgré le fait que plus de 50 % des établissements participants prévoient une augmentation de leur population étudiante au cours des cinq prochaines années, seulement 21 % d'entre eux envisageaient d'accroître le nombre de leurs logements pour étudiants situés sur le campus et hors campus. Certains établissements ont toutefois déjà commencé à planifier les mesures qu'ils prendront pour faire face à la hausse prévue de leur population étudiante. Lorsqu'on leur a demandé s'ils étaient actuellement en train de construire de nouveaux logements pour étudiants, 15 % des établissements postsecondaires ont répondu par l'affirmative.

- En règle générale, les établissements d'enseignement aident les étudiants à trouver un logement. Plus de quatre établissements sur cinq (84 %) ayant répondu au sondage ont indiqué fournir des renseignements ou de l'assistance aux étudiants à la recherche d'un logement hors campus.

Tableau 1 : Loyers mensuels moyens (coûts) des logements offerts aux étudiants par les établissements postsecondaires

par type de logement et marché cible

Type/marché	Loyer moyen	Fourchette de loyers	
		de	à
Chambre individuelle en résidence	397 $	155 $	1 268 $
Chambre pour deux personnes en résidence	405 $	145 $	948 $
Studio	412 $	215 $	692 $
Logement de une chambre	511 $	249 $	850 $
Logement de deux chambres	466 $	210 $	884 $
Logement de trois chambres ou plus	413 $	155 $	885 $
Logement familial	659 $	420 $	1 100 $

Source : Phoenix SPI, pour la SCHL, juillet 2004

Sondage auprès des étudiants

Faisabilité de la méthode

Le sondage auprès des étudiants a été administré en ligne à un échantillon probabiliste d'étudiants inscrits dans les établissements sélectionnés des deux centres urbains à l'étude. Des considérations financières et les taux de participation au sondage initial ont fait que l'on a dû se limiter à sonder les étudiants d'un seul grand centre urbain et d'un seul petit centre urbain, soit ceux de Toronto et de Halifax. En outre, le fait d'inclure seulement deux villes dans l'essai pilote devait générer des résultats permettant l'analyse plus approfondie des sous groupes. Cinq établissements ont été choisis dans chaque centre urbain à l'étude (Tableau 2).

Toronto	Halifax
Université Ryerson	Université Dalhousie
Université de Toronto - St. George Campus	Université King's College
Humber College of Applied Arts and Technology	Université Saint Mary's
George Brown College of Applied Arts and Technology	Nova Scotia Community College — Institute of Technology Campus
Université York	Université Mount Saint Vincent

Tableau 2

On a recruté les étudiants au moyen d'une méthode d'enquête par interception comprenant les étapes suivantes :

- Les intervieweurs ont examiné les campus sélectionnés pendant une demi journée ou une journée complète et ont distribué des dépliants contenant des renseignements sur le sondage.

- On a demandé aux étudiants de lire le dépliant et on leur a donné de l'information sur le sondage, les prix à gagner, etc.

- On a demandé leur adresse électronique aux étudiants qui ont accepté de participer (pour leur envoyer des rappels et pour les aviser du tirage des prix) et on leur a également demandé de présenter leur carte d'étudiant afin de vérifier leur admissibilité au sondage.

- On leur a ensuite donné un mot de passe ou code d'accès personnel pour accéder au sondage en ligne. L'utilisation d'un mot de passe ou d'un code d'accès avait pour objectif d'empêcher les étudiants de remplir le sondage plus d'une fois.
- Les intervieweurs ont reçu la directive de maximiser leur couverture de l'établissement en se déplaçant dans le campus (c. à d. en se rendant à des facultés, des centres de syndicat étudiant et des résidences différentes) afin d'établir un échantillon solide de participants.

Au total, 1 372 étudiants choisis au hasard dans les divers campus d'établissement postsecondaire ont été recrutés pour participer au sondage en ligne — 632 étudiants de Toronto et 740 étudiants de Halifax. De ce nombre, 332 étudiants ont effectivement rempli le sondage, ce qui représente un taux de participation de 24 %. Les taux de participation enregistrés en fonction des deux sous groupes sont de 27 % à Halifax et de 21 % à Toronto. Pour un échantillon de cette taille, on peut considérer que les résultats sont exacts à 5,38 points de pourcentage près, 19 fois sur 20.

Résultats du sondage auprès des étudiants

Voici quelques résultats sommaires du sondage mené auprès des étudiants.

- En dépit de la gamme de logements sur le campus et hors campus qui s'offrent à eux, la majorité des étudiants ont choisi de demeurer chez leurs parents pendant la durée de leurs études postsecondaires. Presque la moitié des participants ont indiqué qu'ils demeuraient au foyer familial avec leurs parents ou tuteurs pendant l'année scolaire. Pour la plupart d'entre eux, c'est le coût associé au logement qui a principalement motivé leur choix de demeurer chez leurs parents pendant l'année scolaire. On n'a constaté qu'une faible différence sur ce point entre les étudiants des deux centres sondés. Une plus grande proportion d'étudiants de niveau postsecondaire de la région de Toronto que de la région de Halifax demeuraient au foyer familial. Au moment du sondage, environ 54 % des étudiants de Toronto demeuraient chez leurs parents, contre seulement 36 % des étudiants de Halifax.
- La proportion d'étudiants demeurant au foyer familial était encore plus grande chez ceux qui provenaient du centre urbain où se situe leur établissement d'enseignement. Parmi les participants vivant dans la ville où se situe leur établissement d'enseignement, presque trois sur quatre demeuraient à la maison avec leurs parents ou tuteurs pendant l'année scolaire.
- La majorité des participants au sondage qui n'habitaient pas chez leurs parents ou tuteurs demeuraient à l'extérieur du campus pendant l'année scolaire. La propension des étudiants à vouloir demeurer dans un logement situé sur le campus était plus grande à Halifax qu'à Toronto. En effet, plus de 30 % des étudiants de Halifax qui n'habitaient pas le foyer familial ont choisi de demeurer sur le campus, contre environ 20 % des étudiants de Toronto.
- Le choix de logement le plus répandu parmi les étudiants ayant décidé de demeurer à l'extérieur du campus était l'appartement, et ce, autant à Toronto qu'à Halifax, où plus de 60 % des étudiants vivant à l'extérieur du campus ont indiqué habiter ce type de logement. Cependant, le deuxième choix le plus répandu différait en fonction du centre urbain à l'étude. Une proportion de 21,6 % d'étudiants de Halifax a déclaré occuper une maison individuelle (louée ou achetée), tandis que 20,8 % des étudiants de Toronto ont indiqué qu'ils demeuraient dans une maison de chambres ou une « chambre louée ».
- On n'a pu conclure, à partir des résultats du sondage, que les étudiants avaient une préférence pour l'un ou l'autre des divers types de logement (selon le nombre de chambres). En règle générale, les étudiants semblaient presque autant enclins à vivre dans un logement de une chambre (27 %), que dans un logement de deux (28 %) ou de trois chambres (29 %). Les étudiants de Toronto semblaient préférer les logements de une chambre alors que ceux de Halifax semblaient privilégier les logements de deux ou trois chambres. Ces résultats correspondent avec la tendance des étudiants à partager leur logement. En effet, presque trois participants sur quatre ont indiqué vivre en colocation.
- En moyenne, le coût de la vie des étudiants de Toronto demeurant à l'extérieur du campus était plus élevé que celui des étudiants de Halifax. Au moment du sondage, le pourcentage des étudiants dont le loyer mensuel n'atteignait pas 400 $ était moins élevé à Toronto qu'à Halifax. De même, une plus grande proportion d'étudiants de Toronto que d'étudiants de Halifax déboursaient plus de 500 $ par mois pour leur logement.
- Les raisons fournies pour justifier le choix de demeurer ou non sur le campus variaient. Les étudiants ont souvent choisi de vivre dans des logements situés sur le campus pour des motifs comme la proximité, la facilité d'accès à leur établissement, le partage d'un même style de vie avec la collectivité étudiante et la sécurité. Les raisons citées le plus souvent pour justifier le choix de se loger à l'extérieur du campus comprenaient, notamment, le besoin d'une certaine intimité, l'impression d'indépendance, le coût avantageux et la plus grande tranquillité.

CONCLUSION

La méthode conçue pour obtenir des données quantitatives représentatives sur le logement des étudiants au Canada s'est avérée réalisable et a généré des données sur le logement valides et fiables.

À la lumière des résultats du sondage, conjugués à l'analyse détaillée de la recherche menée pas la SCHL, on peut tirer les conclusions suivantes et formuler certaines recommandations pour améliorer la méthode d'enquête :

1) On a étudié des méthodes de rechange et constaté que ces dernières entraînaient des coûts plus élevés et donneraient possiblement lieu à des taux de participation plus faibles que la

méthode choisie, et ce aussi bien pour les établissements postsecondaires que pour les étudiants.

a) Les coûts associés à la mise en place de la méthode pourraient être réduits par la formation d'un partenariat avec les établissements postsecondaires et les intervenants qui utiliseront l'information recueillie. Ces intervenants pourraient comprendre, entre autres, les associations, les ministères de l'éducation provinciaux et les parties concernées du secteur privé. Les établissements postsecondaires et les autres intervenants accordent de la valeur aux données et aux renseignements recueillis. Ils s'en servent à des fins de planification opérationnelle et seraient fort probablement d'accord pour prendre de tels arrangements.

2) Selon les exigences en matière de données et de renseignements et le financement accordé, on recommande de limiter le recours à la méthode au(x) niveau(x) des centres urbains pris individuellement :

a) Les établissements et les étudiants qui y suivent leur programme d'études se retrouvent pour la plupart dans les régions urbaines, ce qui limite la capacité de rassembler des données qui soient représentatives de l'ensemble de la province ou du pays à l'étude. Il faut souligner, toutefois, que l'on peut recueillir des données et des renseignements auprès d'un échantillon d'étudiants fréquentant des établissements situés un peu partout dans une province, une région ou l'ensemble du pays, pour obtenir des résultats représentatifs de ces divers territoires.

b) Bien que la méthode proposée se soit avérée moins coûteuse à administrer que les autres méthodes suggérées, sa mise en place à l'échelle nationale serait probablement plus difficile et plus coûteuse qu'au niveau de centres urbains pris individuellement. Une telle entreprise à l'échelle nationale exigerait la réalisation d'un sondage auprès d'étudiants de chaque centre urbain, là où se trouvent plus de 250 établissements postsecondaires, et entraînerait des coûts administratifs exorbitants.

3) On devrait faire participer à la phase de planification le personnel technique dont on aura besoin pour la programmation du sondage en ligne afin de prévenir tout problème administratif ou touchant le plan du sondage.

4) Malgré le fait que la méthode proposée se soit avérée la plus convenable pour recueillir des données et des renseignements sur le logement auprès de sources variées, on devrait explorer des stratégies supplémentaires pour améliorer le taux de participation.

Directeur de projet à la SCHL : Kris Leaman

Consultants pour le projet de recherche :
Phoenix Strategic Perspectives Inc.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la Partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada accorde du financement à la SCHL pour la réalisation d'études sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement et sur les questions connexes, ainsi que pour la publication et la distribution des résultats de ces études.

Ce feuillet d'information fait partie d'une série de documents visant à vous informer de la nature et de la portée des enquêtes menées par la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

©2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 13-12-05

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

64937